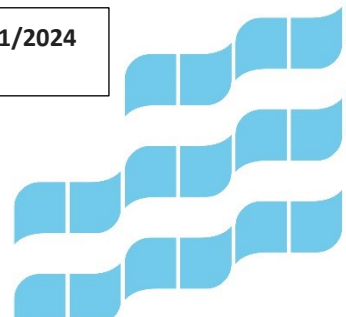
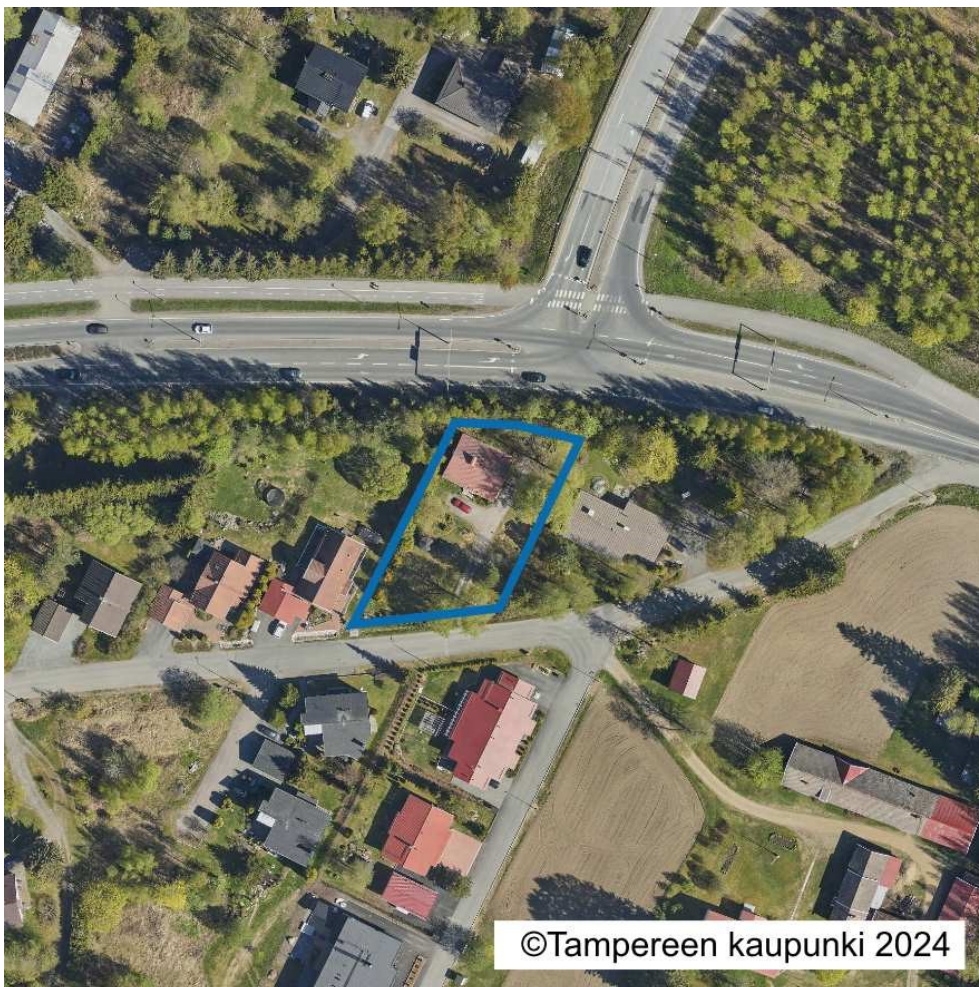


# Ristinarkku, Veijanmäenkatu 29, tontin jakaminen, asemakaava nro 8998

Asemakaavan selostus

3.10.2024



**Ristinarkku, Veijanmäenkatu 29, tontin jakaminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8998**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8998. Muutoksella tontti 4997–22 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4997 tonttia nro 22.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4997 tontit nro 24 ja 25.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

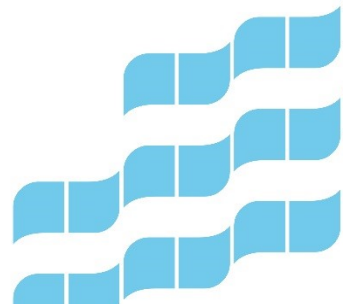
TRE: 381/10.02.01/2024

Vireille tulo:

3.10.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristinarkku, Veijanmäenkatu 29, tontin jakaminen, asemakaavamuutos.  
Asemakaava numero 8998.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 18.1.2024.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4997 tonttia 22 (maarekisterikiinteistö 10:27). Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Veijanmäenkatu 29.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 4997–22 tarkistettu pinta-ala on 1330 m<sup>2</sup>. Alue rajautuu Veijanmäenkatuun, pohjoisessa kulkee Sammon valtatie. Idän ja lännen puolella on pientaloasutusta.

Tontilla sijaitsee vuonna 1962 (Facta-kuntarekisteri) valmistunut, julkisivultaan vaaleaksi rapattu asuinrakennus, jonka kerrosala on 175 neliometriä (jatkossa m<sup>2</sup>). Tontin rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,15.

Tontin pohjoispuolella Sammon valtatie reunassa on suojaviheralue, jonne on rakennettu meluste.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



*Kuva 1. Tontilla sijaitseva asuinrakennus © Tampereen kaupunki 2024*



*Kuva 2. Näkymä Veijanmäenkadulla © Tampereen kaupunki 2024*

### 1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on hyvin vehreää. Rakennuskanta koostuu eri-ikäisistä pientaloista, ja tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä  $e = 0,15-0,3$ .

Lähialueella on myös vanhempaa rakennuskantaa sekä muinaismuistoalueita. Loimalan tila sijaitsee suunnittelualueen lähellä Veijanmäenkadun loppupäässä. Maisema muuttuu maaseutumaisemaksi. Tilalla on todettu rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja (Tampereen kaupungin rakennuskulttuuri 1998).

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen, ja siellä kasvaa paljon puita.

### 1.2.4 Palvelut

Takahuhdin koulut (vuosiluokat 1–4 ja 5–9) sijaitsevat noin 500–800 metrin etäisyydellä.

Lähimpään päivittäistavarakauppaan on matkaa noin 700 metriä, linja-autopysäkillä on n. 400 m.

## 1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

### 1.4 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se kuuluu arkeologisen perinnön ydinalueeseen.



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

## 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, ja se on ohjeellisella liikenneverkon kehittämisen kohdealueella. Merkinnällä on osoitettu Kaukajärven ja Koilliskeskuksen väliset alueet, joilla on liikenneverkon kehittämistarpeita. Alue sijaitsee kokonaissuunnitelman tarvealueella.

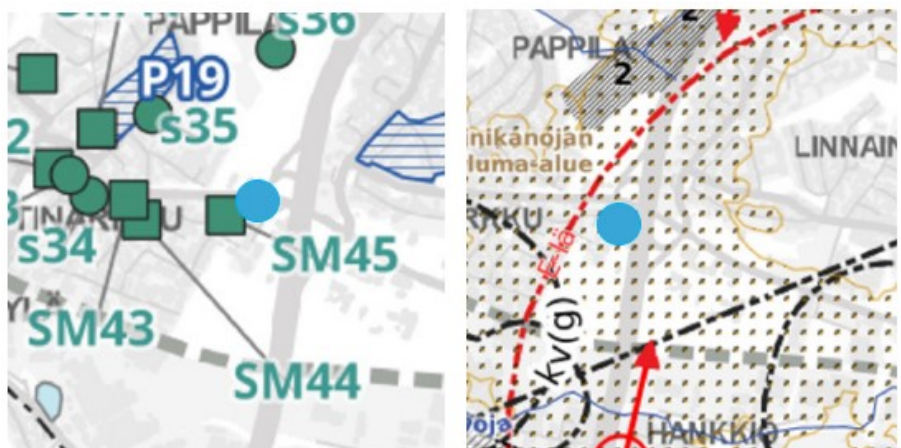
Sammon valtatie pääkokoojakatuna kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella. Sitä pitkin kulkee pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö.

Alue sijaitsee kokonaissuunnitelman tarvealueella, ja sitä sivuaa lännessä ohjeellinen viherverkoston yhteystarve.

Alueen lähistöllä on muinaisjäännöskohteita, ja se kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Alueen kohdalla on merkintä tarvealueesta uudelle lämpökeskukselle, ja se kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



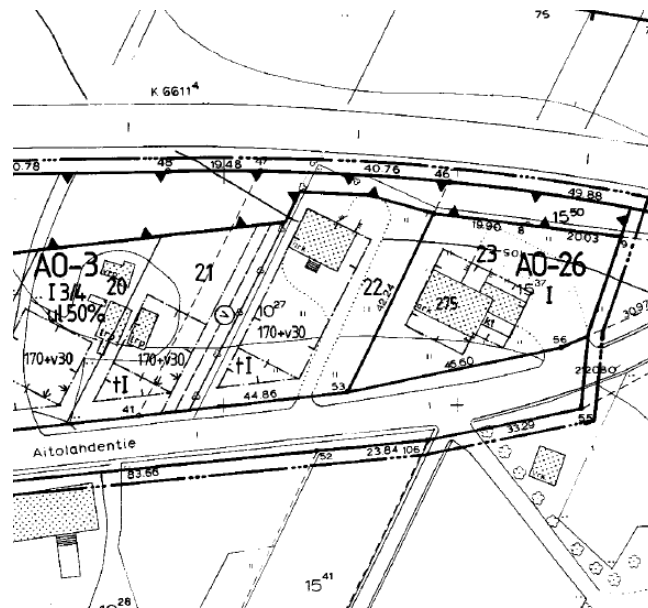
Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriympäristö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 3.3.1986 vahvistettu asemakaava numero 6138. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-3). Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan keskikorkeus on enintään 5 m. Pääasiallisesti luonnollisen maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Tontille on merkitty rakennusoikeutta asuintalolle 170 k-m<sup>2</sup> ja 30 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle. Talousrakennuksen kerrosluku on I, asuinrakennuksen I 3/4 ul 30 %.

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus on 170 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen 30 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,15.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta nro 6148.

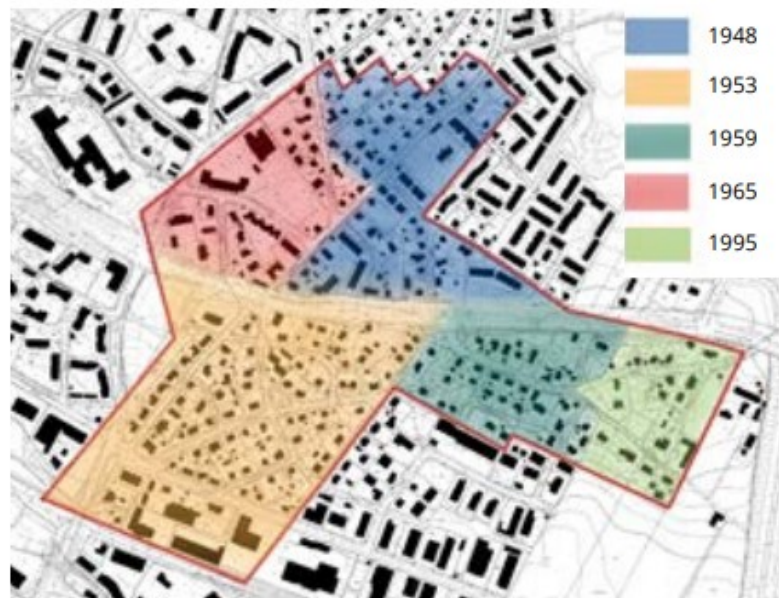
## 1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

**Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella, Tampereen kaupunki 2019**

Sammon valtatie jakaa selvitysalueen kahteen osaan. Alueelle on tehty asemakaavoja eri aikoihin, ja eri rakentamisaikakaudet ovat sekoittuneet. Kokonaisuudessaan alueen eteläpuolella oleva alue on melko yhtenäinen sen muodostuessa melko pienimittakaavaisista rakennuksista, vaikka ne ovatkin eri vuosikymmeniltä.

Veijanmäenkatu sijaitsee selvitysalueen eteläpuolella. Veijanmäenkadun ja Ala-Heikkilänkadun risteyksessä sijaitsee vanhojen pihapiirien muodostama kokonaisuus.

Myös Veijanmäenkadun varrelle 2010-luvulla rakentuneet talot muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.



*Kartalla kuvattuna eri väreillä minä vuonna eri alueille on syntynyt ensimmäinen asemakaava.*

*Kuva 7. Ote selvityksestä. Kaava-alue sijoittuu itäpäähän.*

### Meluselvitys

Meluselvitys laadittiin heinäkuussa 2024. Laskennoilla selvitettiin julkisivuille kohdistuvat ja ulko-oleskelualueilla vallitsevat melutasot.

Selvityksessä on huomioitu alueen tie- ja katuliikenne melulähteinä. Veijanmäenkatua tai muita tonttikatuja ei ole tässä huomioitu melulähteinä, sillä niiden erittäin vähäinen liikenne on katsottu merkityksettömäksi melun kannalta.

Asemakaava-alueella alittuu nykytilanteessa osin päiväajan ohjearvo 55 dB. Yöllä ohjearvo 50 dB alittuu laajasti melkein koko kiinteistöllä.



Selvityksen mukaan ulko-oleskeluun ja leikkiin on mahdollista osoittaa melutason ohjearvot alittavaa piha-aluetta olemassa olevan sekä suunnitellun asuinrakennuksen lähiympäristössä. Kaava-alueella alittuu päivä- ja yöajan ohjearvot ilman meluntorjuntaa suhteellisen laajoilla alueilla. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että niillä alittuvat melun päivä- ja yöajan ohjearvot.

Erillisille kaavamääräykselle julkisivun äänieristävydestä ei ole tarvetta.

### **Tärinäselvitys**

Suunnittelualue sijaitsee rautatieverkon tärinän riskivyöhykkeellä. Riskivyöhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Projektissa tarkasteltiin kaupungin sisällä olevien rautateiden linjausten tärinä- ja runkomeluriskit perustuen VTT:n ohjeissa esitettyihin laskennallisiin arvoihin. Laskennan perusteella rautatien linjauksen ympärille muodostettiin riskivyöhykkeet.

Tärinäselvitys laadittiin kesäkuussa 2024. Liikennetärinän kohde on suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Tampere-Orivesi-rautatie.

Tehtyjen laskentojen perusteella kohteessa ei ole tarvetta erillisille tärinään liittyville kaavamääräyksille. Uudisrakennuksille sovellettavat ohjearvot täyttyvät kohteessa.

## **1.8 Tonttijako ja pohjakartta**

Tontilla ei ole voimassa olevaa tonttijakoa.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

## **2 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **2.1 Asemakaavan rakenne**

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 300 kerrosneliometriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus kasvaa 100 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,23.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
4997–22 (tila 10:27)	1 330	170+30	0,15

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
4997–24	555	125	0,23
4997–25	775	175	0,23

## 2.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

## 2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

### **Vaikutukset Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan yhden uuden pientalon rakentaminen tontille. Muutos on vähäinen, eikä alueen luonne tai kulttuurihistoriallinen arvo muutu.

### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueella ei ole tarvetta kallioulouhintaan tai laajoihin, merkittävästi nykyisten rakennusten perustusten syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue on ollut kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Osa tontilla olevista puista joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä.

Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää esimerkiksi käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja.

### **Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta alueen yhdyskuntarakenteeseen.

Liikenne lisääntyy vain vähäisissä määrin.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

**Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Vaikutukset ovat vähäisiä. Uudisrakennuksen sijainti Veijanmäenkadun varrella sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan.

**Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille 3.10.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 3.10. - 24.10.2024 välisen ajan.

#### 3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pappilan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 3.10.-24.10.2024 välisen ajan.

### 3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

### 3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

## 4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 3.10.2024
- Havainnekuva 3.10.2024
- Asemakaavan seurantalomake

### 5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Sitowise Oy, 2024
- Tärinäselvitys, Sitowise Oy, 2024